

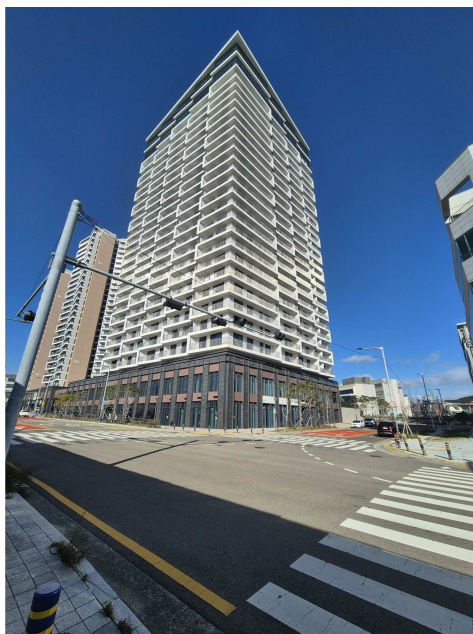
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박시영 소유물건(2024타경6460)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
김태균

감정평가서번호: A241114-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

보은감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
유소희

劉 堯 熙

(인)

감정평가액	육억칠천육백만원정 (₩676,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박시영 (2024타경6460)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.19	2024.11.19 ~ 2024.11.19	2024.11.22	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	676,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩676,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리  [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17	736 오시리아 스위첸 마티에 제204동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층  지1층		573.92			
(1)	동 소	736	대	준주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제지1층 제204-4호  (1)소유권대지권	24,726.1	37  15.1 ----- 24,726.1	37  15.1	676,000,000      배분내역 토 지 : 135,200,000 건 물 : 540,800,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 66.76㎡
<b>합 계</b>								<b>₩676,000,000.-</b>	
			이	하	여	백			

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 대상물건 개요

### 1. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 19일을 기준시점으로 함.

### 2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 19일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

### 3. 구분건물의 개요

소재지		부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 (도로명주소 : 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17)				
건물명, 총층수		오시리아스위첸마티에 제204동 제지하1층				
용도		근린생활시설		사용승인일		2022.03.21
일련 번호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제지1층 제204-4호	37	29.76	66.76	15.1	근린생활시설

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

평가대상은 부산광역시 기장군 기장읍 당사리 소재 ‘이케아 동부산점’ 남동측 인근에 위치하는 오시리아스위첸마티에 제204동 제지1층 제204-4호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

### 3. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 평가조건 및 그 밖의 사항

1) 평가대상물건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권대지권은 불가분의 관계에 있고 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 평가명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 평가대상물건은 공부상 지하1층이나 동측 도로에서 현황 1층임.

3) 일련번호(1)은 인근 호(204-2,204-3호)와 벽체 경계 없이 근린생활시설(상호:Kichinito)로 이용중임.

4) 건축물현황도를 참고하면 건축물대장 작성 당시 일련번호(1)과 인근 호(204-2,204-3호)는 각 호의 출입문 및 경계벽 등으로 경계를 알아 볼 수 있어

## 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

각 위치를 특정할 수 있고 구조상 독립성을 갖추어 있으며 그 위치와 평가대상 물건의 면적을 산정할 수 있음.

5) 사후적으로 경계벽이 철거된 시점과 경위는 과거 소유자 및 임차인의 필요에 의해 철거된 것으로 예상됨.

6) 기준시점 현재 경계벽은 없지만 외부에서 보이는 외벽 및 기둥으로 각 호의 경계가 표시되어 있으며 경계벽을 설치한다면 구조상 독립성을 갖추는데에 문제 없을 것으로 판단됨.

7) 경계벽의 복원비용은 시공방법이나 마감 등 선택에 따라 그 비용이 차이가 날 것으로 판단됨.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

평가대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례 및 선택

(자료출처: 등기부, KAIS 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
A	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제204동 제지1층 제204-*호 (전유면적: 45.67㎡)	2022.07.12	869,100,000 (약 @19,030,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)
B	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제204동 제지1층 제204-1*호 (전유면적: 34.85㎡)	2022.07.12	632,600,000 (약 @18,152,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)

## 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
C	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제202동 제1층 제202-*호 (전유면적: 58.34㎡)	2022.05.16	1,057,700,000 (약 @18,130,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)
D	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제203동 제1층 제203-*호 (전유면적: 40.52㎡)	2022.09.02	813,800,000 (약 @20,084,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)
E	평가대상물건 (전유면적: 37㎡)	2021.07.13	693,300,000 (약 @18,738,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)

※ 대상물건과 물적 유사성이(위치별효용 등) 높은 거래사례 ‘기호(B)’ 를 선택함.

### (2) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향 조사 자료 중 집합매장용 (집합상가) 자본수익률을 이용하여 산정함.

대상지역	기 간	자본수익률 (%)	계산식
부산광역시	2022.07.12~ 2024.11.19	0.586% (1.00586)	2022년 03분기 : 0.81 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.20 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.10 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0.00 2024년 02분기 : 0.10 2024년 03분기 : 0.10(2024년 02분기 자료)  $(1+0.0081*81/92)*(1-0.0032)*$ $(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*$ $(1+0.0011)*(1+0.000)*(1+0.001)*$ $(1+0.001*142/92) \approx 1.00586$

※ 2024년 3분기 이후의 자본수익률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 직전분기의 자본수익율로 추정하여 적용함.

## (4) 지역요인 비교

평가대상 물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	상호 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.000	

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 산정액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
1	18,152,000	1.00	1.00586	1.00	1.000	18,258,370	37	675,559,690

## (7) 평가대상 물건의 평가액 결정

### ① 인근지역 평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액(원)	용도 (사용승인일)
1	경매평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제204동 제지1층 제204-*호 (전유면적: 27.94㎡)	2024.11.18	508,000,000 (약 @18,182,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)
2	경매평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제204동 제지1층 제204-*호 (전유면적: 33.74㎡)	2024.08.12	613,000,000 (약 @18,168,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)
3	경매평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제203동 제1층 제203-*호 (전유면적: 43.74㎡)	2023.11.24	853,000,000 (약 @19,502,000/㎡)	근린생활시설 (2022.03.21)

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준	조사처
평가대상 물건 및 인근 유사 구분건물	@17,000,000원/㎡ ~ @19,000,000원/㎡ 수준임.	인근 부동산 중개업소

## ③ 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 평가사례, 시세수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

일련 번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	비고
1	18,258,370	37	675,559,690	676,000,000	-

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 676,000,000원

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

평가대상 물건은 부산광역시 기장군 기장읍 당사리 소재 '이케아 동부산점' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 대형 판매시설, 숙박시설, 오피스텔, 아파트 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

차량접근 용이하고, 인근에 시내 버스정류장 및 동해남부선 '오시리아역'이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 건물 내 제1층 제204-4호로서, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 복합판넬 마감 및 인조석 마감 등.
- 내 벽 : 몰탈위페인팅 마감 및 인테리어 마감 등.
- 창 호 : 샷시창 등.

## (4) 이용상태

근린생활시설임.(상호:Kichinito)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 스프링클러설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 에스컬레이터 설비 및 천정형냉난방시설 등이 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 사다리형에 유사한 토지로서, 근린생활시설 및 숙박시설 등 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

평가대상 남측으로 노폭 약 20미터 내외, 동측, 서측 및 북동측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2013-07-10), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2016-03-16)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(2016-03-16)(접함), 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광단지<관광진흥법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : 평가대상물건은 인접호(204-2, 204-3호)와 경계벽 없이 근린생활시설로 이용중임.

# 광역위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 일대
-----	----------------------



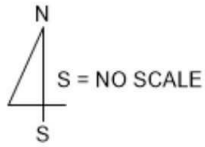
# 위치도



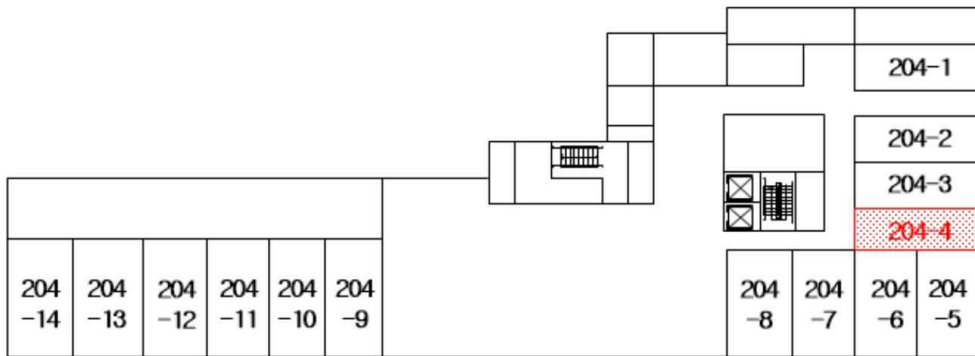
<b>소재지</b>	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제204동 제지1층 제204-4호
------------	---



# 건물개황도



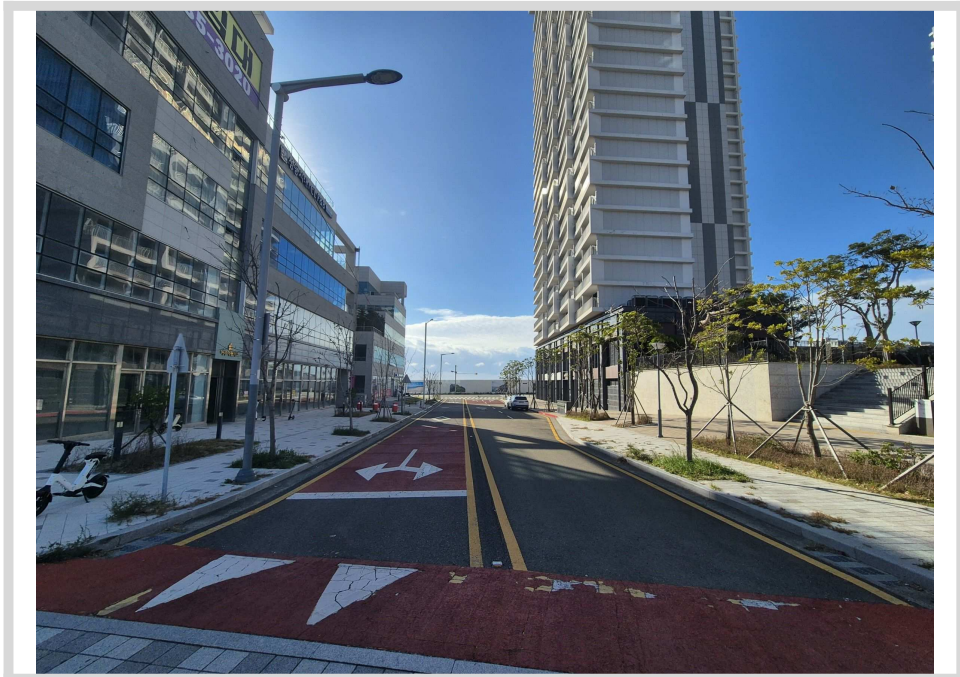
오시리아스위첸마티에 제204동 지1층 호별 배치도



# 사 진 용 지

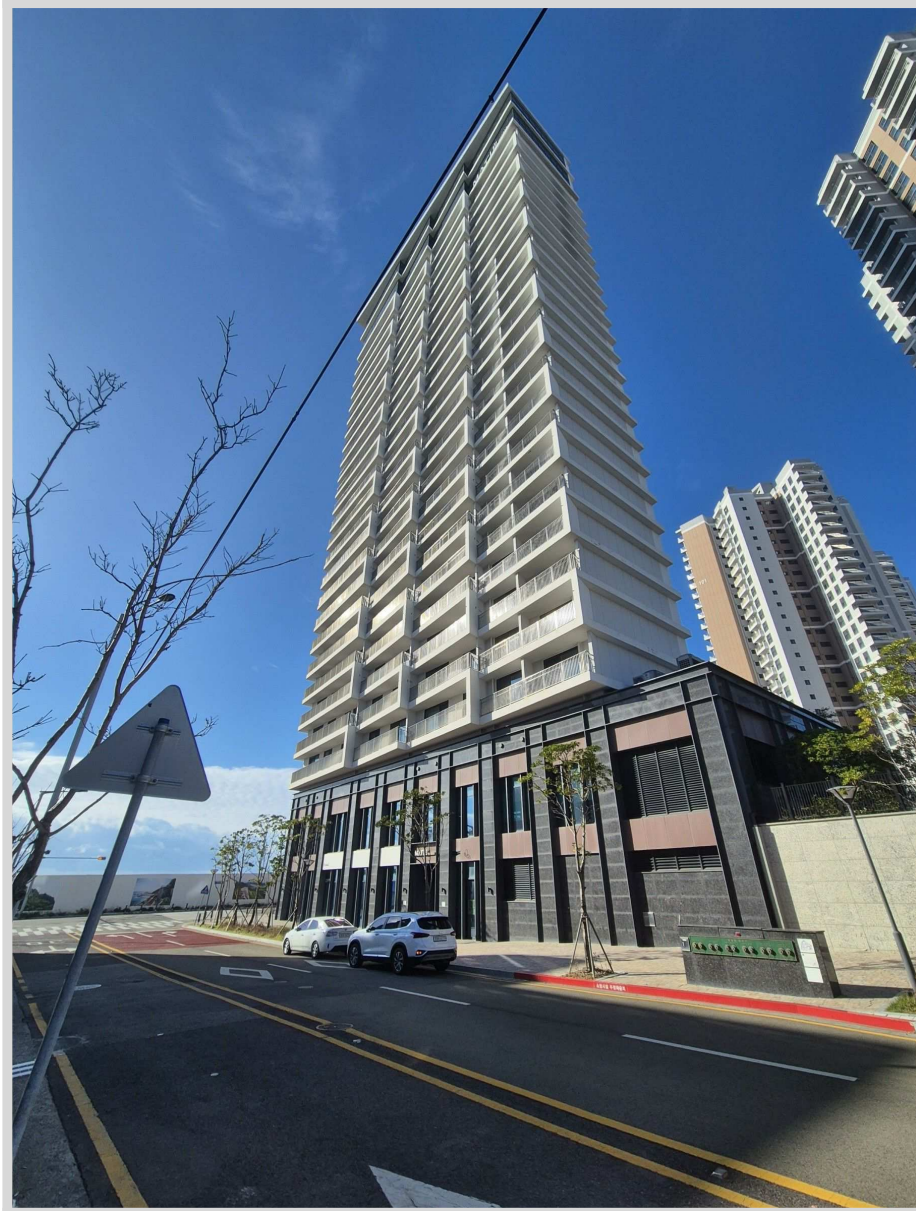


평가대상 주위전경



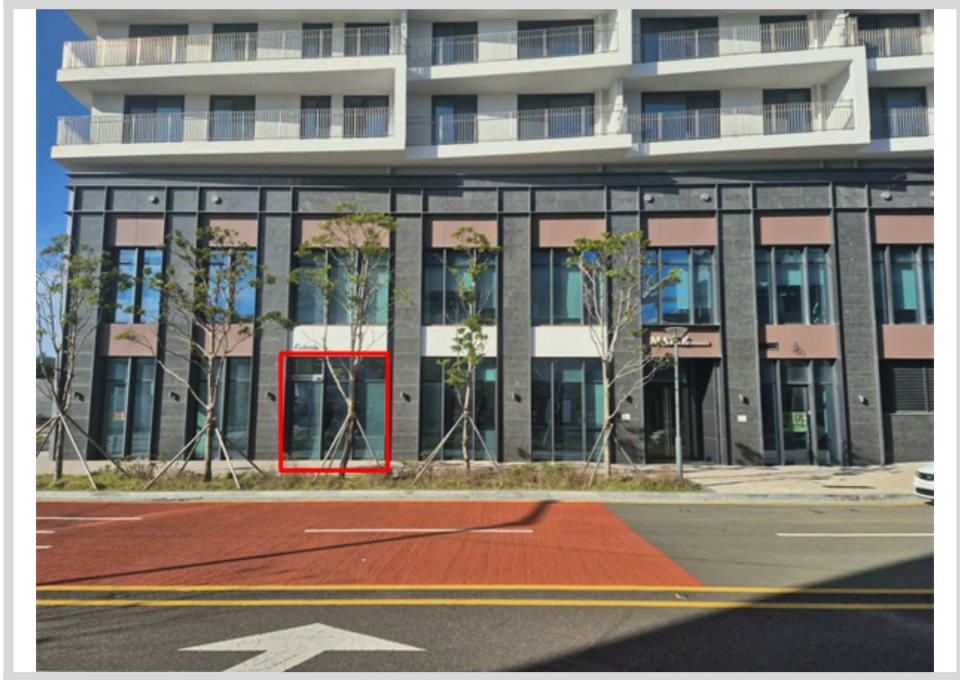
평가대상 주위전경

# 사 진 용 지



평가대상 전경

# 사 진 용 지



평가대상 전경



평가대상 내부

# 사 진 용 지



인근호와 경계 부분